

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento 1°P con garage
nel complesso residenziale denominato "Le Padovanelle"
sito a Padova in via G. Chilesotti n. 30

CONSULENZA ESTIMATIVA EREDITA' GIACENTE DI

CURATORE EREDITA' GIACENTE:
ADS.

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



Lotto Unico - Appartamento 1°P con garage
Via G. Chilesotti n.30 - Padova (PD)



Firma manoscritta

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Premessa ed incarico

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore con studio in Padova via Tiziano Vecellio n. 169/B iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova con il n. 2000 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2559 – iscrizione elenco nazionale valutatori immobiliari indipendenti al n. 467, **CERTIFICATO** dell'Istituto Italiano Marchio di Qualità con il n. **IMQ-VI-1509005**, in data 06/06/2026, ha ricevuto incarico dal Curatore dell'Eredità giacente ADS. per la redazione di una Perizia estimativa dell'immobile e delle pertinenze in Via G. Chilesotti n. 30 a Padova (PD).

Metodo di Accertamento e di Stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 23/06/2026. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il criterio di stima del Market Comparison Approach (MCA o stima per comparazione), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che risultano attualmente in vendita ed ubicati nella zona di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni risultano così catastalmente censiti:

N.C.E.U. Comune di Padova, Via G. Chilesotti n.30

Sez. - fg.59, mapp.187, sub.16, cat. **C/6**, cl. **4**, cons. **25 mq**, piano **T**, rendita **€ 71,01**;

Sez. - fg.59, mapp.187, sub.17, cat. **A/2**, cl. **3**, cons. **8,5 vani.**, piano **1**, rendita **€ 1338,91**.

INTESTAZIONE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETÀ'

Ditta catastale:

1

2

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere, denominato "Le Padovanelle" in zona Ponte di Brenta, più precisamente in Via G. Chilesotti n.30; il quartiere è situato tra l'Ippodromo e la tangenziale nord di Padova, che dista circa 6 km dal centro di Padova.

Il complesso residenziale rappresenta un esempio di integrazione tra architettura e verde, opera dell'architetto Oscar Marchi, che risale al 1963.

I collegamenti sono garantiti dalla presenza della principale arteria Via San Marco, che consente un rapido accesso alla città, e dal vicino ingresso alla tangenziale; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto urbani su Via San Marco con fermata situata a circa 700 m.



Planimetrie di inquadramento

La zona ha un'ottima presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, servizi e attività commerciali. Si tratta di un complesso a bassa densità, composto da edifici distanziati tra loro, circondati da spazi verdi, piante e alberi di vario tipo; il complesso non è delimitato da recinzioni in metallo, ma con siepi sempreverdi. La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni '60, si articola su quattro livelli fuori terra, dotato di un impianto ascensore; il piano terra ospita i garage; ha una struttura portante in pilastri, solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole, cornicione in cls. Il fabbricato dallo stile architettonico contemporaneo, presenta delle facciate caratterizzate al piano terra da calcestruzzo "a vista", mentre ai piani superiori sono stati impiegati pannelli in graniglia colorati rosa-grigio bocciardati, fioriere in graniglia colorate bianco - grigio bocciardate, intonaco al civile sulle spallette dei poggioli.

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione abitazione (part. 187 sub. 17): L'unità immobiliare residenziale è situata al **piano primo**, con esposizione nord risulta avere una superficie commerciale pari a circa **131 mq** (escluso garage al piano terra); lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno che comprende: ingresso, ripostiglio/lavanderia, cucina con poggiolo (mq. 4,40), veranda, soggiorno;
- una zona notte che comprende: disimpegno, tre camere e due bagni.

Gli ambienti interni hanno un'altezza di ml.2,90.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

Serramenti - Il portoncino di accesso è in legno ed è blindato; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono doppie quelle esterne sono in alluminio con vetro singolo, quelle interne sono in legno con vetro-camera. I serramenti interni (porte) sono in legno, semplici ad anta.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di sufficiente qualità e risultano in ceramica e in parquet.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico - L'impianto elettrico presente di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti, ma non è stato possibile verificare se rispondente alle normative tecniche vigenti; è presente il citofono.

Impianto di riscaldamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto a servizio dell'unità è centralizzato, con caldaia a gas situata nella centrale termica al piano terra; l'impianto di distribuzione si compone di radiatori in alluminio; è presente l'impianto di condizionamento con unità esterna collocata nel poggiolo e l'unità interna nel disimpegno. Completa l'unità un boiler elettrico da 1,2 KW nel bagno per la produzione di A.C.S.

Descrizione garage (part. 187 sub. 16): Il garage situato al piano terra, raggiungibile sia dall'esterno sia dall'interno attraverso una porta che dà verso il disimpegno condominiale è organizzato in unico ambiente e risulta avere una superficie commerciale pari a circa **mq.32**, con un'altezza di m.2.30. Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in un sufficiente stato di conservazione.

Serramenti - Il portone con apertura a basculante è in metallo, la porta interna è in metallo e la finestra è in alluminio con vetro singolo.

Pavimenti - Il pavimento interno sono di sufficiente qualità e risultano in ceramica.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Impianto elettrico - l'impianto elettrico presente, di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza - compravendita: dal del **17.12.2007** di proprietà dei Sigg.

per la quota di ½ ciascuno, per averlo acquistato dalla Socie

con atto di compravendita del Notaio MARTUCCI CARLO, registrato a Padova il 29/12/2007 Repertorio n. 75322.

ZONA – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di Padova (PD) ricade in zona **B1 zona residenziale di completamento a bassa densità** (art. 18 N.T.O.); Quartiere 3.

REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla documentazione edilizia e urbanistica, non sono state riscontrate alcune difformità sia sull'appartamento sia sul garage.

Titoli autorizzativi: A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico comunale di Padova, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

Documentazione allegati	Disp.tà	n./Reg. Prot	data	Note
Licenza edilizia	Si	Reg.n.567/27098	24/07/1968	
Variante alla L.E. n. 567/27098	Si	Reg.n.916/53415	13/11/1969	
Autorizzazione Abitabilità	Si	Reg.n.701/69445	23/01/1970	
SCIA	Si	Reg.n. 1017/0217260	16/04/2025	

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE FORNITA

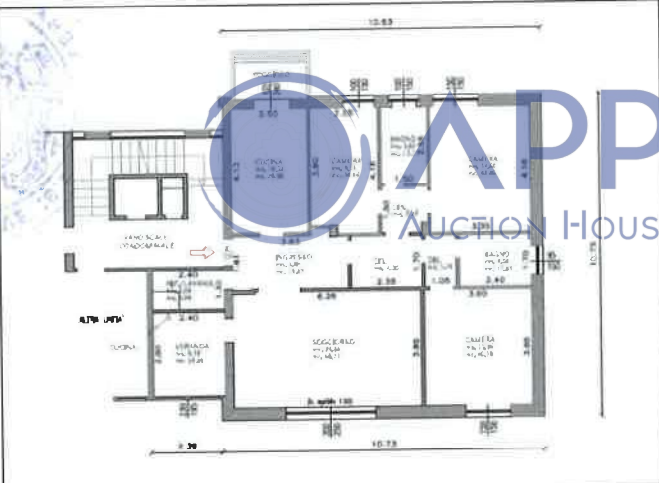
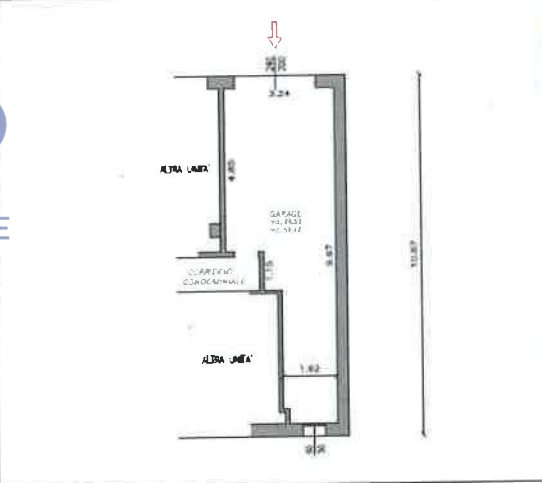
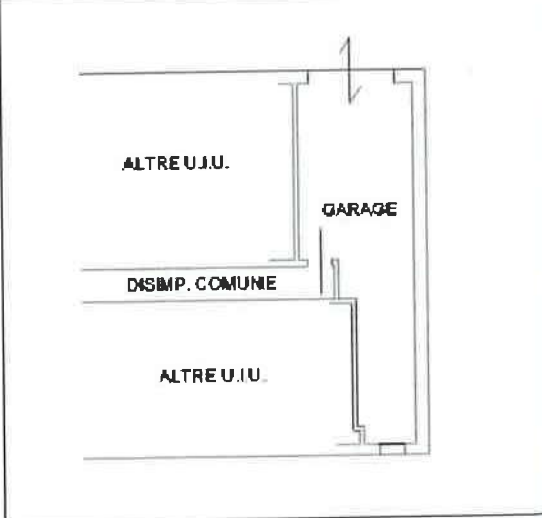
Dall'analisi degli atti documentali si precisa quanto segue:

L'immobile in base alla SCIA n. 1017 con prot.n. 0217260 presentata in data 16/04/2025 risulta conforme. La variazione catastale risulta essere stata presentata in data 22/05/2025.

A fronte della documentazione fornita/reperita ed esaminata, le planimetrie catastali, risulta che:

- l'appartamento È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato
- il garage È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato.

COMPARAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

	
Pianta progetto 1017-2025 App.to al P1°	Pianta progetto 1017-2025 Garage al P.T.
	
Planimetria catastale del 2025 App.to al P1°	Planimetria catastale del 2025 Garage al P.T.

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Utilizzabile Subito - Sufficiente Stato
Qualità Edificio:	Sufficiente
Conformità Catastale:	Conforme appartamento – Conforme garage
Epoca di Costruzione:	1968-70
Qualità Rispetto al Contesto:	Adeguate

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	Z.T.O. B1 - Quartiere 3 – Ponte di Brenta
Destinazione d'Uso prevalente:	Residenziale
Accessibilità:	Strada urbana
Trasporti Pubblici:	Autobus urbani
Altri Servizi:	Servizi al consumo /servizi pubblici/attività comm.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Posizione Vs. Contesto:	Immobile residenziale
Nr. Fabbricati:	1
Piani Fuori Terra:	4
Piani Entro Terra:	0
Area Condominiale:	Presente
Stato Costruzione:	Sufficiente

CARATTERISTICHE GENERALI FABBRICATO

Strutture Portanti:	Mista	Conservazione:	Sufficiente
Copertura:	Falde inclinate a padiglione	Conservazione:	Sufficiente
Facciata Principale:	Pannelli in graniglia colorati bocciardati	Conservazione:	Sufficiente
Altre Facciate:	Pannelli in graniglia colorati bocciardati	Conservazione:	Sufficiente
Finiture Esterne:	Media qualità	Conservazione:	Sufficiente
Serramenti Esterni:	Legno/Alluminio	Conservazione:	Sufficiente
Tipo Recinzione:	assente	Conservazione:	Sufficiente
Accesso:	Ingresso privato	Conservazione:	Sufficiente
Vano Scale e Ascensore:	vano scala interno - Presente	Conservazione:	Sufficiente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE APPARTAMENTO

Impianto Elettrico:	Sottotraccia	Conservazione:	Sufficiente
Imp. di Riscaldamento:	Centralizzato a radiatori	Conservazione:	Sufficiente
Imp. Idrico Sanitario:	Sottotraccia	Conservazione:	Sufficiente
Imp. Fotovoltaico:	Assente	Conservazione:	-
Imp. di Condizionam.:	Presente	Conservazione:	Sufficiente
Pavimento Zona Giorno:	Ceramica	Conservazione:	Sufficiente
Pavimento Zona Notte:	Parquet	Conservazione:	Sufficiente
Pavim/Rivest. Bagni:	Ceramica	Conservazione:	Sufficiente
Finiture:	Media qualità	Conservazione:	Sufficiente
Serramenti:	Legno con vetro semplice	Conservazione:	Sufficiente
Porta d'Ingresso:	Blindato	Conservazione:	Sufficiente
Stato Manutentivo:	Sufficiente	Conservazione:	Sufficiente

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

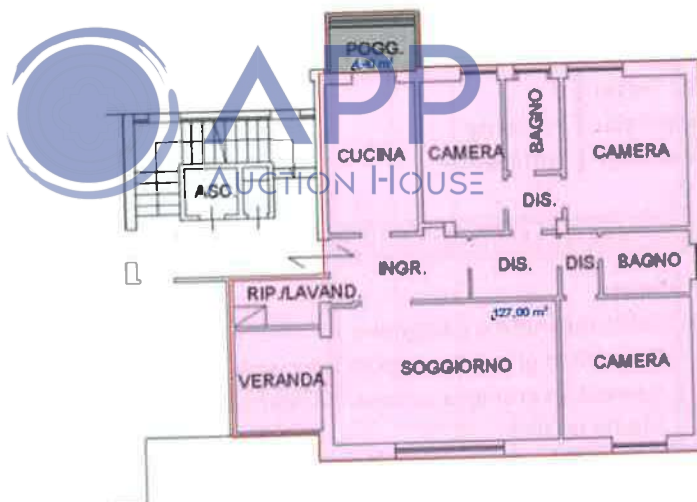
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

A seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 23/06/2026, confrontando le fornite, sono state determinate le superfici commerciali ragguagliate con gli indici mercantili, calcolata secondo quanto riportato alla tabella seguente:

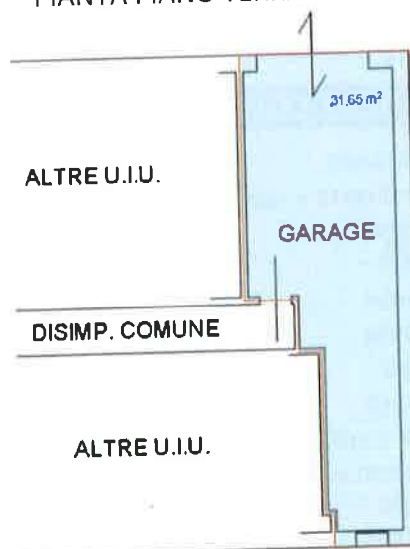
Descrizione	Sup. Lorda (mq.)	Indice	Sup. Comm.le Ragg.ta (mq.)
APPARTAMENTO			
APPARTAMENTO P1- Sub 17	127,00	1,00	127,00
POGGIOLO P1- Sub.17	4,00	0,30	1,20
GARAGE PT - Sub 16	32,00	0,50	16,00
TOTALE	163,00		144,20

N.B.: le superfici di cui alla tabella precedente rappresentano le superfici commerciali calcolate all'esterno dei muri perimetrali ed in asse dei muri di confine.

PIANTA PRIMO PIANO - H=2.90



PIANTA PIANO TERRA - H=2.30



Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Per la valutazione sono state eseguite sia le verifiche del valore medio secondo l'OMI o valore Normale sia attraverso il criterio di stima del Market Comparison Approach.

Valore di mercato medio secondo l'OMI e Valore Normale – Abitazioni di tipo civile

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA (G224)

Fascia Periferia

Zona: PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO

Codice zona: D4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	4,8	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	4,2	5,4	L
Box	NORMALE	650	800	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1550	L	5,1	6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Valori OMI disponibili**: Abitazioni civili in stato conservativo normale: Min. 1000,00 - Max 1400,00

Valore OMI unitario medio Abitazioni civili: €/mq. $(1000,00 + 1400,00) / 2 = 1200,00$ €

Il valore medio di mercato desunto dai valori OMI disponibili è indicabile attualmente in:

Abitazioni civili: $144,20 \times 1200,00$ €/mq. = 173.040,00 €

Valore Normale OMI 173.000,00 €

**Si sono assunte le quotazioni del secondo semestre 2025 come indicato nell'interrogazione OMI sopra riportata

Note: La determinazione del presente valore è stata eseguita esclusivamente con le finalità di verifica sommaria del valore secondo i dati dell'Agenzia del Territorio.

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-valuations
CENTRO DI STUDI E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA



Premesso che in base ai dati rilevati dai valori OMI si osserva come il prezzo degli immobili per la zona di riferimento variano da 1.000,00-1.400,00 €/mq con un VALORE NORMALE 1.200,00 €/mq; dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona è emerso che i prezzi medi richiesti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima, vanno da 1.000,00 a 1.300,00 €/mq a seconda dello stato manutentivo dell'immobile. Presi in considerazione 3 immobili con caratteristiche simili, si è proceduto alla comparazione con i prezzi di vendita, con la successiva marginalizzazione dei prezzi per ottenere il valore del Subject (oggetto di stima).

Tabella Comparabili - (asking price ricavati da agenzie della zona)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Fonte	DB Immobiliare	Agenzia Tecnorete	Agenzia NEST Immobiliare
Data contratto	30/10/2024	18/04/2024	18/04/2024
Superfici principali e secondarie	130.00 mq	130.00 mq	177.00 mq
Prezzo dichiarato scontato	150.400,00€	169.000,00 €	179.450,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 960,26

APD
AUCTION HOUSE

COMPARABILE A



18 Foto
2 Planimetrie
Video



Quadrilocale via Salvatore Vinciguerra, Ponte di Brenta, Padova
Padova • Ponte di Brenta • Via Salvatore Vinciguerra

€ 178.000

4 locali

107 m²

2 bagni

Plano T, 3

No Ascensore

Balcone

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-
e-valuations
ISTITUTO DI STUDI E RAGIONIERI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA



COMPARABILE B



€ 228.000

19 Foto

Planimetria

4 locali

Piano S, 3

134 m²

Ascensore

2 bagni

Balcone

APP
AUCTION HOUSE

COMPARABILE C



20 foto

2 planimetrie

Mappa

Ponte di Brenta, Padova [Vedi mappa](#)

195.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

210 m² | 7 locali | 1° piano senza ascensore | Box compreso

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

Tabella dei prezzi Marginalizzati

DATI PERIZIA				
Data compilazione	24/06/2026			
ID Perizia				
Cliente				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	TRANSACTION	
PREZZO TOTALE	€ 178.000,00	€ 228.000,00	€ 195.000,00	
SCONTO asking [%]	7,00%	12,00%	2,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 165.540,00	€ 200.640,00	€ 191.100,00	
data (mesi)	24	36	12	
superficie commerciale	107	134	210	144,2
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	2
piano	3	3	1	1
ascensore	PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	BUONA	BUONA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	F - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	15 - 20 anni	15 - 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	107	134	210	144,2
VALORE UNITARIO SUP. MARGINAL	€ 1.547,10	€ 1.497,31	€ 910,00	€ 910,00
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 225,20	€ 331,40	-€ 318,50	€ 0,00
superficie princip.	€ 910,00	€ 910,00	€ 910,00	€ 910,00
superficie box	€ 485,00	€ 485,00	€ 455,00	€ 455,00
superficie p.auto coperto	€ 364,00	€ 364,00	€ 364,00	€ 364,00
superficie p.auto scoperto	€ 273,00	€ 273,00	€ 273,00	€ 273,00
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 1.655,40	€ 2.006,40	-€ 1.911,00	€ 1.911,00
ascensore	€ 8.277,00	€ 10.032,00	€ 9.555,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 21.630,00	€ 21.630,00	€ 21.630,00	€ 21.630,00
panoramicità	€ 8.277,00	€ 10.032,00	€ 9.555,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 3.310,80	€ 4.012,80	€ 3.822,00	€ 0,00
classe energetica	€ 8.277,00	€ 10.032,00	€ 9.555,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 4.966,20	€ 6.019,20	€ 5.733,00	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 165.540,00	€ 200.640,00	€ 191.100,00	€ 138.485,47
data	-€ 6.621,60	-€ 12.038,40	-€ 3.822,00	0
superficie princip.	€ 33.852,00	€ 9.282,00	-€ 59.878,00	144,2
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	2
piano	-€ 3.310,80	-€ 4.012,80	€ 0,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.555,00	PRESENTE
stato manutentivo	-€ 43.260,00	-€ 43.260,00	€ 0,00	SUFFICIENTE
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	-€ 3.310,80	-€ 4.012,80	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	-€ 4.966,20	-€ 6.019,20	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 137.922,60	€ 140.578,80	€ 136.955,00	€ 138.485,47
valore minimo				€ 136.955,00
valore massimo				€ 140.578,80
Divergenza % assoluta:	2,58%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 137.922,60	107,00	€ 1.289,00
COMPARABLE 2	ASKING	€ 140.578,80	134,00	€ 1.049,10
COMPARABLE 3	TRANSACTION	€ 136.955,00	210	€ 652,17
SUBJECT		€ 138.470,16	144,20	€ 960,26

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Tutto ciò premesso, il sottoscritto facendo riferimento al prezzo medio di vendita delle unità residenziali della zona come sopra descritto, e marginalizzando i prezzi in base alle specifiche caratteristiche, ha stabilito il Prezzo medio unitario pari ad **€. 960,26 al mq.** che moltiplicato per la superficie commerciale come prima determinata un valore di mercato pari a:

Valore stimato:	960,26 € x 144,20 m ² = 138.469,49 €
Valore di mercato	138.469,49 €

Considerando che l'immobile non presenta irregolarità non sono previsti costi di regolarizzazione.
Si segnalano a carico dell'unità la posizione debitoria delle spese condominiali che da quanto indicato dall'amministratore alla data del 31/07/2026 saranno di -4.430,61 €

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo totale
Spese condominiali saldo da versare al 31/07/2026: di cui 2768,69 € saldo anno 2025 e 1661.92 € preventivo 2026	Spese ordinarie Palazzina civ. 30	€ 4.430,61
Spese condominiali annue stimate - Ordinarie immobile 1660,00 € - Ordinarie supercondominio parti comuni 414,10 €	Manutenzione ordinaria Verde e parti comuni	€ 2.074,10

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	138.469,49 €
Spese di regolarizzazione a saldo al 31/07/2026	- € 4.430,61 €
Totale	134.038,88 €
Totale Arrotondato	€ 134.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova con il n. 2000 ed iscritto all'Elenco Nazionale dei Valutatori Immobiliari indipendenti (E-Valuations) al n. 467,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti arrotondando è pari a:

Valore di mercato STIMATO € 134.000,00

COMMENTO DI COERENZA – TOLLERANZA VALUTATIVA

Ai sensi degli International Valuation Standards (IVS – edizione vigente) ed in particolare in coerenza con IVS 104 "Bases of Value" e IVS 105 "Valuation Approaches and Methods", si rappresenta che il Valore di Mercato indicato nella presente relazione, pur derivando da un processo valutativo

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B - 35132 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



conforme e basato su fonti di mercato attuali e verificabili, è soggetto ad una naturale variabilità fisiologica intrinseca al mercato immobiliare comparativo. Tale variabilità – in condizioni normali di mercato e in assenza di shock informativi o discontinuità – è correttamente e professionalmente tollerabile in una forbice di $\pm 6\%$ rispetto al dato puntuale del valore stimato.

Pertanto si attesta che il valore determinato risulta **coerente, attendibile e ragionevole** anche considerando una possibile oscillazione fisiologica positiva o negativa fino al $\pm 6\%$ del valore di stima in quanto tale intervallo rientra nei limiti di significatività indicati negli IVS per le valutazioni di tipo "Market Comparison Approach" riferite al Valore di Mercato.

Padova lì, 02 settembre 2026



L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui



Allegati:

- Visura sub 16
- Visura sub 17
- planimetria catastale sub 16
- planimetria catastale sub 17
- Situazione contabile da Amministratore